保守点検の手引き

大切な建物を末長く守るために

公益財団法人
福岡市施設整備公社

はじめに

建築物は新築して使用を開始したときから、すでに経年とともに構造・仕上げ・設備・外構等の劣化が少しずつ進行して行きます。

また、建築物は、人の身体によく例えられることがありますが、私たちが毎日健康で快適な生活を送るために健康診断を受けたり、病気になれば薬を飲んだり、病院で診察や治療を受けるように、建築物の機能や性能を長期にわたり良好な状態に保つには、日常の手入れが必要です。

そこで、建築物を長く使うためには、経年による劣化や損傷がないか、また、台風や豪雨、地震等の災害時には破損等がないかなど、日頃の点検や計画的な維持保全が重要となります。

この点検や維持保全を行わず放置すると、建築物の構造や仕上げ、設備、外構等の各所に傷みや不具合が発生し、これが進行することにより、一度に大掛かりな修理が必要になったり、時には建て替えまで及ぶ場合もありますので注意が必要です。

また、建築基準法や消防法では施設の規模や設備の種類などにより、建物や設備の定期的な調査や点検・検査及びその結果報告が義務づけられています。

このように建物等の点検には自主的に行うものや法律で定められたものがありますが、施設の維持保全においては、施設管理者の皆様が果たす役割は非常に重要であり、本手引きを日常の施設の維持保全を行う上での保守点検の手引きとしてご活用いただければ幸いです。

公益財団法人　福岡市施設整備公社

目　次

Ⅲ　電気設備

Ⅳ　給排水衛生設備

Ⅴ　空気調和設備

I 建築

1-(1) 屋根・屋上[屋根]

注意事項

①金属板葺き屋根は、塗装の劣化による腐食や錆が進行すると、屋根板に穴が開き、浸水や漏水につながります。定期的な屋根板の塗装が必要です。

②金属板の取り合い部のシーリングが劣化すると、穴が開き漏水につながります。定期的なシーリングの打ち替えが必要です。

③波形石綿スレート板の屋根は、スレート板の割れや欠け、留付け金具の緩み、水切り鉄板や面戸のずれ・外れがあると雨漏りの原因となります。早めの修繕が必要です。

④屋根に上る際には、滑ったり、屋根材の外れ・破れ等の破損による墜落の危険がありますので注意してください。

屋根金属板の錆

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・亜鉛メッキ鋼板の塗装は３年程度、カラー鉄板の場合でも５年程度の周期で塗替えが必要です。

・スレート板の屋根は、特に日常の手入れは必要ありませんが、スレート板の割れや欠け、留付け金具の緩みなどによる落下の危険や雨漏りがないかなどの確認が必要です。

②点検の目安

頻度 ： 年２回、特に台風の前後

点検内容 ： 腐食、傷、錆、シーリング、塗装
スレートの割れ・欠け、留付け金具の緩み・錆、水切り鉄板・面戸のずれ・外れ

1-(2) 屋根・屋上[屋上]

注意事項

①屋上に物を置く場合はその荷重に注意する必要があります。新たに設備機器などの重量物を設置する場合は、保全担当者にご相談ください。
②屋上に機器等を固定するため、防水層を貫通してアンカー施工することは漏水の原因になります。事前に、保全担当者にご相談ください。
③脱気筒、通気筒がある場合、破損しないように注意してください。
④防水層が表面に現れている場所(露出防水)は、点検時以外は上がらないようにしてください。また、上がる場合は、防水層を傷付けないため、ゴム底靴を着用してください。
⑤露出防水の防水層上で作業をする場合、工具・材料・ビス・油等で防水層を傷付けたり劣化させる恐れがあります。防水層を適切に養生し作業してください。
⑥露出防水は直射日光等による劣化防止のため、防水層表面に保護塗装を行っています。保護塗装の退色や砂付きルーフイングの砂が飛散した場合は補修が必要です。塗装が剥がれると日照の影響で防水層の劣化が早まりますので、保護塗装は定期的に塗替えを行ってください。
⑦防水保護コンクリートの伸縮目地に雑草が根を下ろすと防水層を傷め漏水の原因になります。伸縮目地に溜まった土砂やゴミの清掃及び除草を定期的に行ってください。
⑧ルーフドレンの周囲や排水溝は定期的に清掃し、目詰まりを防いでください。ルーフドレンや排水溝に木の葉や土砂が堆積し詰まると、雨水の排水ができなくなり、豪雨時に防水層立上りを越えて漏水することがあります。また、ルーフドレンに錆が発生しやすくなります。

アスファルト露出防水の脱気筒

防水層のやぶれ

保護コンクリート
クラック部の雑草

ルーフドレンの
詰りによる水溜まり

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・定期的にルーフドレンや排水溝の清掃を行ってください。防水層表面の清掃時に金属等硬いものを使用すると防水層が破れる恐れがありますので使用しないでください。

②点検の目安
頻度 : 年2回、特に台風や豪雨の前後は点検が必要です。
点検内容 : 片付状況、防水層のふくれ・傷、排水溝やルーフドレンの詰まり、雑草の自生

1-(3)　屋根・屋上[屋上緑化]

注意事項

①屋上の緑化植栽は常に日射や風雨にさらされ厳しい環境にありますので、日頃の手入れが必要です。また、風などで運ばれた雑草の種子が根付いて繁殖することがあります。定期的な除草が必要です。

②緑化用の客土が降雨や風の影響で流出し、ルーフドレンが詰まることがあります。

③自動散水設備の配管が破れたり土で埋まり機能を果たさなくなることも考えられますので、定期的な点検が必要です。

屋上緑化
雑草の自生

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・雑草等の除草、枯木の除去、清掃を行ってください。

②点検の目安
頻度 ： 年２回程度
点検内容 ： 雑草、枯木、客土の流出、自動散水設備の状況

1-(4) 屋根・屋上[バルコニー]

注意事項

①バルコニーのルーフドレンが落ち葉やごみ等で塞がれたり、想定を超えるような豪雨などの影響でバルコニーに雨水が溜まり、出入用のドアやサッシュ等の下から室内に漏水した事例があります。その対策としては、定期的なバルコニーの清掃が第一ですが、ルーフドレンの詰まりや豪雨等で溜まった雨水をバルコニー外部に排水するオーバーフロー管を手摺壁に設けると有効です。

バルコニー
オーバーフロー管

②バルコニーが防水してある場合、物を置いたり清掃する際には防水層を傷付けないように注意が必要です。傷付けると漏水の原因になります。

オーバーフロー管
(外部側)

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・梅雨前や台風の時期には清掃を行ってください。

②点検の目安
頻度 ： 年２回、特に台風や豪雨の前後は点検が必要です。
点検内容 ： 片付状況、防水層のふくれ・傷、ルーフドレンの詰まり

1-(5) 屋根・屋上[手摺・タラップ他]

注意事項

①屋上に上がれるような階段やタラップなどの設備が設けられていると屋上の点検や清掃等の際には非常に便利で安全です。
新たにタラップを設置する場合は腐食や耐久性を考慮するとステンレス製が適切です。また、第三者使用防止のため鍵付きの昇降防止柵を設けると有効です。

タラップ

タラップ
鍵付昇降防止柵

②手摺、タラップ等は汚れが付着しないように定期的に清掃してください。汚れが付着すると錆や腐食、塗装の劣化の原因となり、進行すると破損につながります。

鉄製手摺の腐食

③屋上パラペット等に設けられている丸環は外壁清掃時の親綱取付用の補助的な設備です。ゴンドラの吊りワイヤーを引掛けるなど重量物を吊る作業には絶対に使用しないでください。
親綱取付の際は安全性を考慮し、2ヶ所以上の丸環に繋いで使用してください。

丸環

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・鉄部は3年程度の周期で塗替えが必要です。

②点検の目安
頻度 ： 年２回、特に台風や豪雨の前後は点検が必要です。
点検内容 ： 本体の錆・腐食、変形、ガタツキ、取付状況

1-(6) 屋根・屋上[パラペット笠木]

注意事項

A. 金属笠木

①笠木に汚れが付着しないよう定期的に清掃してください。目地のシーリングが剥離･破断している場合はシーリングの補修が必要です。鉄部の塗替えや目地シーリング打直しは定期的に行ってください。錆や腐食、塗装の劣化が進行すると、その部分から防水層の裏側に水が回り込み漏水に繋がります。

②清掃用ゴンドラのロープを直接金属笠木にかけないでください。直接負荷をかけると笠木の変形や破損、はめ合わせ部分の外れが発生し漏水の原因になります。

金属製笠木の錆
シーリングの剥離

B. コンクリート笠木、モルタル笠木

①笠木にひび割れが生じると、その部分から防水層の裏側に雨水が回り込み漏水に繋がります。笠木にひび割れが生じた場合は、その部分の補修を行い必要に応じて防水を施してください。シーリングや防水は定期的な打ち替えや塗替えが必要です。

コンクリート製笠木の
クラック

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

･笠木は年１回程度の周期で清掃、確認を行ってください。
シーリングは５年程度の周期で打ち直し、防水は３年程度の周期で塗替えが必要です。
また、金属製笠木等の鉄部も３年程度の周期で塗装の塗替えが必要です。

②点検の目安

頻度：年２回

点検内容：シーリングの劣化
コンクリート笠木の場合は、クラック、塗装･防水の劣化
金属笠木の場合は錆･腐食、破損、変形、ガタツキ

2-(1) 外部[外壁]

注意事項

A.外壁塗装(吹付け)仕上げ

①外壁の塗装仕上げ材は、長年使用していると日射や外気、風雨等により、塗膜が劣化し美観や防水性能が低下します。塗装仕上げ材は定期的な点検と補修が必要です。

外壁塗装の剥離

B.外壁タイル張り

①タイルは壁面に接着剤やモルタル等で張り付けています。タイルそのものは耐久性と美観に優れた材料ですが、常に日射や風雨にさらされているため、温度変化による伸縮や地震、交通機関等による振動の繰り返し、経年などにより付着力が低下し、タイルが剥離することがあります。また、下地のモルタルやコンクリートの経年によってもタイルのひび割れや剥離が生じることがあります。高所のタイルが剥離した場合、落下の危険がありますので早期補修が必要です。

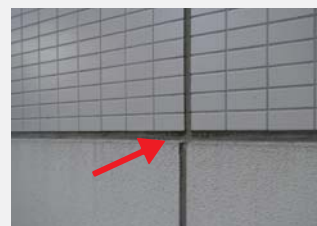
外壁タイルの割れ

②壁面に白華現象(エフロレッセンス)※が発生することがあります。これはひび割れや浮き等が原因と思われますので詳細な点検が必要です。
※白華現象(エフロレッセンス)とはコンクリート表層部に浸入した水分が、蒸発する際に石灰分などと共に表面に染み出し固まる、もしくは空気中のCO_2と反応して固まる現象です。

タイル面の
白華現象による汚れ

C.シーリング

①外壁の伸縮目地や種類の異なる部材と部材との取合い部にはシーリング材を充填しています。シーリング材は経年や地震等によってひび割れや剥がれが生じることがあります。漏水やタイルの剥離の原因となることがありますので、ひび割れや剥がれが見られたら打ち替えが必要です。

②カラス等の鳥類がシーリングを突っついたり引き抜いたりすることがあります。その場合も打ち替えが必要です。

経年劣化による
シーリングのひび割れ

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・高所部の外壁は目が届きにくいため、不具合を見つけることは困難ですが、日頃から外壁の状態に注意して観察することが重要です。

②点検の目安
頻度:年1回
点検内容:ひび割れ、剥離、白華現象、シーリング

2-(2) 外部[金物]

この項は鉄骨階段、屋上フェンス、幕板、金属製庇、金属製竪樋、軒樋等の外部の金物類が該当します。

注意事項

①ステンレスやアルミニウムも鉄と同様に経年で塵埃や鉄分、塩分の付着により腐食することがあります。海岸や工場地帯、鉄道沿線等は腐食による錆が発生しやすいため特に注意が必要です。ステンレスやアルミニウムへの錆を防ぐには清掃が効果的ですので、定期的に清掃を行ってください。

雨樋の腐食

②鉄部の塗装は経年劣化による退色やチョーキング※、剥がれ等が発生することがあります。その場合は補修が必要です。
※チョーキングとは紫外線や熱、水分、風等により塗装表面の表層樹脂が劣化し、塗料の色成分の顔料が白い粉状になって現れ付着する現象です。

チョーキング

③金物取合部や金物廻りのシーリング材は経年により、ひび割れや剥離が生じることがありますので、定期的な点検と補修が必要です。

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・日常の清掃は乾拭き程度で結構ですが、汚れがひどい場合は中性洗剤で拭き取ってください。
　シンナーなどの溶剤は使用しないでください。
・鉄部の塗装は3年程度の周期で塗替えが必要です。

②点検の目安
頻度：年1回
点検内容：作動状況、ガタツキ、擦り音、異音、変形、反り、ビスの緩み、錆、
シーリングの劣化(ひび割れや剥がれなど)

2-(3) 外部[建具]

注意事項

A.窓

排煙窓

①窓は常に可動できる状態にしておいてください。特に防災用建具(避難窓·排煙窓)については法律で点検(6ヶ月毎)が義務付けられています。

②強風時は窓を閉めてください。風にあおられて窓の脱落や故障の原因になることがあります。
特にすべり出し窓等を開放するときは必ずストッパーで固定してください。

③開放制限付き窓※は、点検やクリーニングを行う以外は制限を解除しないでください。
※開放制限付き窓とはアルミサッシ引き違い戸で内部からの落下防止のために、鍵を用いないで開放位置を制限する装置を有する窓です。

④丁番等の建具金物は繰り返し開閉することにより磨耗したり、ビスが緩んだりします。

⑤外部窓周りには止水のためシーリング材を充填していますが、経年劣化によりひび割れや剥がれなどが生じると漏水の原因となります。

経年劣化による
窓周りシーリングの
ひび割れ

⑥窓周りには気密保持のため気密ゴムが使用されているものがあります。ゴムは経年により劣化しますので定期的な点検補修が必要です。

⑦窓枠には内部に入り込んだ水を外部に排出するための水抜き穴が設けられています。この穴がゴミなどで詰まらないように注意してください。

B.トップライト

トップライト

①トップライトのガラスが割れた場合は危険ですので放置せずに、直ちに取り替えてください。

②トップライトのガラスや樹脂板は通常の積雪や風圧には耐えますが、人の荷重を支えるには不十分ですので、『立入禁止』等の標示を行い人が上がらないように注意してください。

③トップライト周りのシーリング材は経年によりひび割れや剥がれが生じることがあります。その場合は漏水を防止するために補修が必要です。また、鳥害にも注意してください。

④ガラスが汚れて黒ずむと熱がこもり、熱割れが発生する恐れがありますので、ガラス面の清掃が必要です。

⑤枠には内部の水を外部に排水させるため、水抜き穴が設けられています。この穴がゴミなどで詰まらないように注意してください。

ドアクローザー

C.金属製ドア・木製ドア

①丁番等の建具金物は繰り返し動かしているため磨耗したり、ビスが緩んだりします。

②ドアクローザーやフロアヒンジ等の金物は長期間使用するとドアの開閉がスムーズにいかなくなるなどの不具合が発生します。調整ネジで調整してください。

③扉周りには気密保持のため気密ゴムが使用されているものがあります。ゴムは経年により劣化しますので、定期的な点検・取替が必要です。

フロアヒンジ

D.自動ドア

①扉下部のレールにはゴミが詰まらないように掃除が必要です。

②自動扉は長期間の使用により部品が消耗すると、調整や交換などが必要です。点検整備のための保守契約は、保全担当者に相談してください。

自動ドア

E.シャッター

①レールの錆やゴミを除去し、常に開閉がスムーズになるようにしておいてください。

②点検整備のための保守契約は、保全担当者に相談してください。
詳しくはメーカーの『取扱説明書』を参照してください。

シャッター

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・日常の清掃は乾拭き程度で結構ですが、汚れがひどい場合は中性洗剤で拭き取ってください。
シンナーなどの溶剤は使用しないでください。

②点検の目安
頻度 ： 年1回
点検内容 ： 作動状況、ガタツキ、擦り音、異音、変形、反り、ビスの緩み、錆、シーリングの劣化（ひび割れや剥がれなど）

2-(4) 外部[ガラス]

注意事項

A.フロートガラス・強化ガラス・倍強度ガラス

①ガラス面に貼ってある飛散防止フィルムが白く変色した場合は劣化が進行しています。早急に交換してください。(外部側3年、内部側5年)

飛散防止フィルムの変色

②飛散防止フィルムの清掃は事前に水でほこりを洗い流し、柔らかい布で一定の方向に軽く拭くようにしてください。

③日常の清掃等でガラスに傷が見つかった場合は、保全担当者に相談してください。

④ガラスが割れた場合は危険ですので、放置せずに直ちに取り換えてください。

ガラスの破損

⑤ガラスと枠の取合い部には止水などのためにシーリング材を充填しています。経年劣化によりひび割れや剥がれなどが生じると漏水の原因となりますので、定期的な点検補修が必要です。

B.網入りガラス

①ガラスが割れた場合は危険ですので、放置せずに直ちに取り換えてください。

②網入りガラスの枠には、金網の錆の発生を防止するために水抜き穴が設けれています。この穴がゴミや埃で詰まらないよう注意してください。

網入りガラスの割れ

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・ガラスの清掃は通常は水拭き程度とし、汚れがひどい場合は中性洗剤を使用してください。

②点検の目安

頻度：年1回

点検内容：傷、網入りガラスの場合は錆や水抜き穴の詰まり
ガラス周りのシーリングの劣化(ひび割れや剥がれなど)
飛散防止フィルムの劣化(変色や傷など)

2-(5) 外部[床タイル]

注意事項

①タイル目地部に白い生成物(白華現象)が浮き出て付着することがあります。これは2-(1)外部[外壁]の項の「B.外壁タイル張り②」と同様です。

階段目地部の白華現象

②タイルとタイルの間は目地セメントで埋められています。目地の仕上げ具合で目地が割れたり取れたりすることがあります。特に水洗いした場合、水が浸み込みやすくなりタイルが浮いたり、剥離することもありますので、このような場合は目地の修繕が必要です。

土間タイルの割れ

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

- 泥砂を除去した後、モップや雑巾等で水拭きしてください。もし、汚れがひどい場合は、中性洗剤を用いて水拭きしてください。
- タイル目地の白華現象はコンクリート構造物の強度に問題はなく無害ですが、外見上気になるようであれば白い部分(目地)等を削るか、もしくは塩酸を含むトイレ用洗剤で拭くと落とすことが出来ます。
- タイル目地部が割れたり取れた場合は目地を削り取り、再度埋め直す必要があります。

②点検の目安

頻度：年1回

点検内容：浮き・割れ、目地のひび割れ・剥離など

2-(6) 外部[ウッドデッキ]

注意事項

A.木製ウッドデッキ

木製ウッドデッキ

①雨、雪等により樹液がにじみ出ることがありますが、経年とともに目立たなくなります。

②紫外線等の影響で銀白色に変化し、細かいひび割れや多少の反りが発生しますが、耐久性上の支障はありません。

③デッキ上ではケガ防止のため、素足での歩行は避け、履き物を履いてください。

④金属類をデッキ上に直接置かないでください。木の成分と金属が反応して黒ずみ、汚れが取れなくなることがあります。

⑤ウッドデッキ上の同じ場所に長期にわたり、プランターなどを置くことは避けてください。腐食やシミ、カビの原因となります。

⑥埃を放置すると木が乾燥しにくく、埃の中の腐食菌により木が腐りやすくなります。

B.人工木製ウッドデッキ

人工木製ウッドデッキ

①夏の時季等、直射日光で熱せられる場合は素足での歩行は避けてください。

②耐候性や耐腐食性、耐水性に優れていますが、木粉と樹脂の混合物ですので木製の場合と同様汚れ、カビの発生等には注意が必要です。

③人工木は木製同様可燃性です。デッキ上や周囲での火気の取り扱いには注意してください。

④デッキ上に長時間、重量物を載せないでください。変形や破損の原因になります。

日常の手入れ、清掃

A.木製ウッドデッキ

①日常の手入れ、清掃

・土埃などはほうきや掃除機で掃除してください。
・ささくれが生じたときは、サンドペーパーなどで削ってください。
・デッキ床板の隙間(目地)のゴミは細い棒(竹串や針金など)で除去してください。

②点検の目安

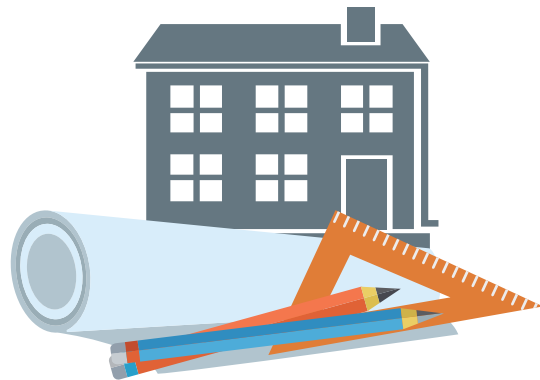
頻度 : 月1回
点検内容 : ゴミ、カビ、腐食、反り、割れ、釘など

B.人工木製ウッドデッキ

①日常の手入れ、清掃

・通常は掃き掃除で結構ですが、汚れている場合は拭き掃除後水洗いしてください。
その場合、デッキ長さ方向に沿ってブラシ等で流し、硬く絞った雑巾で拭き取ってください。
汚れがひどい場合は中性洗剤を使用し水洗いしてください。

②点検の目安

頻度：水洗い１～２回／年　海岸･工場地帯は３～４回／年程度
点検内容：ゴミ、カビ、腐食、反り、割れ、取付金物の緩みなど

3-(1)｜内部[内装ー床]

注意事項

A．床（ビニールタイル・シート）

ビニール床シート貼

①ダストモップを使用して掃除する場合、モップを強く押して使用するとモップの油分が床に付着し、汚れたり滑りやすくなりますので注意してください。

②薬品等をこぼした場合は直ちに濡れた雑巾等で拭き取ってください。シミや変色の原因になります。

③床をワックス掛けする場合、ワックスは床材に適した滑らないものを使用してください。

ビニールタイルのひび割れ

B．床（木製床材）

木製床

①木製床材は吸水により膨張し、反りが発生する恐れがあります。水や薬品等をこぼした場合は速やかにモップや雑巾等で拭き取ってください。濡れたまま放置しておくと跡が残ります。

②床暖房が設置されている部分にはカーペット等は敷かないでください。床の温度が異常に上がり、乾燥して床材の反りやすき間、床鳴りを生じさせることがあります。

C．床（ＯＡフロアー）

OAフロアー

①ＯＡフロアーは二重床構造になっており、床上に重量物等を新設するときには、強度の検討が必要となります。なお、レイアウト変更等で取り外したＯＡフロアーは必ず元の位置・向きに復旧してください。ガタツキの原因になります。

D．床（タイルカーペット・じゅうたん）

①直射日光の当たる場所では床材が変色や退色することがあります。直射日光を長時間当てないようにしてください。じゅうたんは部屋の乾燥状態によって静電気を発生することがあります。

日常の手入れ、清掃

A.床（ビニールタイル・シート）

①日常の手入れ、清掃

・日常の清掃は掃除機を掛けた後、硬く絞ったモップや雑巾などで拭き取ります。

・汚れがひどい場合は、中性洗剤で水拭きをして洗剤が残らないよう完全に拭取り、仕上げにワックスを塗布してください。

②点検の目安

頻度：年１回

点検内容：シミ･汚れ、摩耗、剥がれ、破れ

B.床（木製床材）

①日常の手入れ、清掃

・日常の清掃は掃除機を掛けた後、硬く絞ったモップや雑巾などで拭き取ります。ダストモップの使用は床に油を付着させますので避けてください。
汚れがひどい場合は中性洗剤で水拭き後洗剤が残らないよう完全に拭き取ってください。また、塗装されているものは仕上げに床材に合った滑りにくい木床用ワックスを塗布してください。

②点検の目安

頻度：年１回

点検内容：反り、床鳴り、浮き、剥がれ

C.床（OAフロアー）

①日常の手入れ、清掃

・特に手入れはいりませんが、定期的にＯＡフロアー上を歩行し、床の状態を確認してください。

②点検の目安

頻度：年１回

点検内容：ガタツキ、部材の変形、破損

D.床（タイルカーペット・じゅうたん）

①日常の手入れ、清掃

・日常の清掃では掃除機で繊維内部の埃やゴミを除去して下さい。シミや汚れは時間が経過すると除去が困難になりますので濡れタオル等ですみやかに拭き取ってください。

②点検の目安

頻度：年１回

点検内容：シミ･汚れ、摩耗、ほつれ

3-(2)　内部[内装－壁・天井]

注意事項

A.壁・天井(塗装・吹付け)

①塗膜表面が白っぽくなり、触ると白い色が指に付いたり、色があせてくる劣化現象が発生する場合があります。目立つ場合には塗替えてください。特に吸水性の大きい仕上材の場合は塗替えが必要です。

②入隅に隙間が生じた際はシーリング材(変性シリコン等)で埋め、再塗装する必要があります。

塗装仕上げの天井

B.壁・天井(ビニールクロス・布・紙等)

①ビニールクロス以外の布や紙クロスは水拭きすることは避けてください。めくれやシミの原因になります。

②カビによる汚れやシミはカビが表面に発生している場合には除去できますが、裏面の接着剤層に発生している場合は張替えが必要です。

③温湿度変化の大きい部屋では、クロスの継ぎ目に隙間が生じたり、カール状に剥がれたりすることがあります。部分的な場合には、糊で補修出来ますが、大きい面積の場合は張替えが必要です。

④入隅に隙間が生じた際には隙間をシーリング材等で埋める必要があります。

ビニールクロス貼壁
入隅の隙間

C.壁・天井(化粧合板・ボード)

①化粧合板・ボードに直接重量物を吊り下げると脱落する恐れがありますので避けてください。止むを得ず物を吊り下げる場合は、下地を含めた強度の検討及び補強が必要です。

天井ボードのシミ

D.壁・天井(金属パネル・ルーバー)

①衝撃により変形すると補修が難しい場合があります。保全担当者に連絡してください。

日常の手入れ、清掃

A. 壁・天井（塗装・吹付け）

①日常の手入れ、清掃

・壁が塗装や吹付けの場合、軽微な汚れは乾燥した布で拭き除去してください。
ひどい汚れの場合は中性洗剤をしみ込ませた布で拭き取ってください。

②点検の目安

頻度：年1回

点検内容：汚れ、シミ、変色、剥がれ

B. 壁・天井（ビニールクロス・布・紙等）

①日常の手入れ、清掃

・日常の清掃は塵払い、乾拭き程度として下さい。

②点検の目安

頻度：年1回

点検内容：汚れ、シミ、変色、剥がれ、隙間

C. 壁・天井（化粧合板・ボード）

①日常の手入れ、清掃

・日常の清掃は塵払い、乾拭き程度としてください。

②点検の目安

頻度：年1回

点検内容：たわみ、汚れ、シミ、変色、カケ

D. 壁・天井（金属パネル・ルーバー）

①日常の手入れ、清掃

・日常の清掃は乾拭き、水拭きあるいは中性洗剤による水拭き程度としてください。
中性洗剤で汚れが落ちない場合は専門業者に相談してください。

②点検の目安

頻度：年1回

点検内容：汚れ、反り、変形、腐食

3-(3) 内部[建具－可動式防煙垂壁]

注意事項

①防煙垂壁の作動時にガタついたり異常な音がする場合は、至急、保全担当者に連絡してください。

②手動閉鎖装置には勝手に触れないでください。降下した防煙垂壁が復旧出来なくなった場合は、保全担当者に連絡してください。

③防煙垂壁の下には物を置かないでください。火災時、正常に機能しないと防煙の妨げになります。

④長期間作動させせないと開閉し難くなり、火災時に正常に機能しない恐れがあります。6ヶ月に１回は作動確認をしてください。

⑤年１回の法定点検の義務があり報告が必要です。保守点検契約をお勧めします。

可動式防煙垂壁
（収納時）

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・日常の清掃は防煙垂壁の露出部の乾拭き程度とし、汚れがひどい場合は中性洗剤で拭き取ってください。シンナーなどの溶剤は使用しないでください。

②点検の目安

頻度 ： 年２回

点検内容 ： 作動状況、枠の擦り、異音、反り、変形、ビスの緩み

3-(4) 内部[建具ー防火シャッター]

注意事項

①防火シャッターの作動時にスムーズに閉まらなかったり異常な音がする場合は、至急、保全担当者に連絡してください。

②手動閉鎖装置には勝手に触れないでください。降下したシャッターが復旧出来ない場合は保全担当者に連絡してください。

③シャッターの下には絶対に物を置かないでください。火災時、シャッターが完全に降下せず避難や防火の妨げになる恐れがあります。

④長期間シャッターを作動させないと開閉し難くなり火災時に正常に機能を果たさない恐れがありますので、6ヶ月に1回は作動確認をしてください。

⑤年１回の法定点検の義務があり報告が必要です。
保守点検契約をお勧めします。

防火シャッター

防火シャッター

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・日常の清掃はシャッター下枠やガイドレールの乾拭き程度とし、ひどく汚れている場合は中性洗剤で拭き取ってください。シンナーなど溶剤の使用は避けてください。

②点検の目安
頻度 ： 年２回
点検内容 ： 作動状況、ガタツキ、擦り音、異音、反り、変形、ビスの緩み、錆、シャッターと床との隙間

3-(5) 内部[建具－防火戸]

注意事項

①作動時に防火戸がスムーズに閉まらなかったり異常な音がする場合は、至急、保全担当者に連絡してください。

防火戸

②作動した防火戸が復旧出来なくなった場合には、至急、保全担当者に連絡してください。

③扉の可動範囲には物を置かないでください。火災時、確実に閉鎖しないと避難や防火の妨げになる恐れがあります。

防火戸

④長期間作動させないと開閉し難くなり、火災時に正常に機能を果たさない恐れがあります。6ヶ月に1回程度は作動確認をしてください。

⑤年1回の法定点検の義務があり報告が必要です。保守点検契約をお勧めします。

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・日常の清掃は塵払いや乾拭き程度とし、汚れがひどい場合は中性洗剤で拭き取ってください。
　シンナーなどの溶剤は使用しないでください。

②点検の目安

頻度 ： 年2回

点検内容 ： 作動状況、反り、変形、異音、ビスの緩み、錆、床擦り、開閉に支障となる物品の有無

4-(1) その他[避難ハッチ]

注意事項

①避難ハッチは共同住宅等のバルコニーの床に設置してあるのをよく見かけますが、避難ハッチの上に植木鉢や棚などの物品を置かないようにしてください。
非常時にハッチの蓋が開けられず使えない恐れがあります。また、避難ハッチまでの経路に物を置かず支障なく避難できるようにしてください。

避難ハッチ

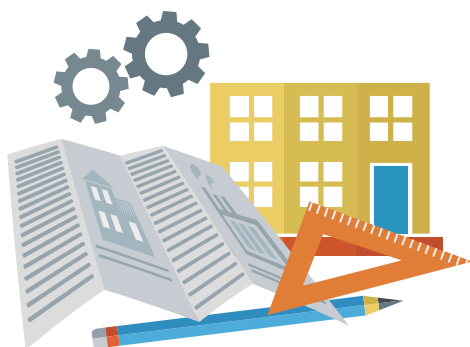
②避難ハッチの真下は常に整理整頓し物を置かないでください。非常時に直上階からの避難者が下に降りられない恐れがあります。

③レバーを引くとタラップが降下するタイプの避難ハッチは、操作する場合、降下するタラップで直下階の方がケガをしないよう声をかけてから行ってください。

避難ハッチ開放時

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・避難ハッチがステンレス製の場合、特に手入れは必要ありませんが、塵払いや乾拭き程度とし、汚れがひどい時は水拭きまたは中性洗剤で拭き取ってください。

②点検の目安
頻度：年1回
点検内容：ハッチの錆･変形、ハッチの周囲及びハッチまでの避難経路の整理整頓

4-(2) その他[ユニットバス・シャワー]

注意事項

①クレンザーや磨き粉、シンナー、アルコール、アンモニア、苛性ソーダ、塩酸等の薬品や漂白剤は使用しないでください。もし漂白剤やカビ取り剤を使用する場合は、必ず『取扱説明書』を読み確認してから使用してください。

②排水目皿に髪の毛等がよく詰まります。そのままにして置くと排水管の詰まりの原因となりますので定期的に目皿の掃除をしてください。

③長くお使いいただくために使用開始後概ね2年経ったものは点検をお勧めします。

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・「入浴後のお手入れ」や「日頃のお手入れ」、「週1回程度のお手入れ」、「念入れなお手入れ」など、お手入れ方法はメーカーの『取扱説明書』を参照してください。

②点検の目安

頻度、点検内容 ： 詳しくはメーカーの『取扱説明書』を参照してください。

Ⅱ　土木

5-(1)　外　構　[駐車場]

5-(2)　[排水設備]

5-(3)　[建物周り]

5-(4)　[塀・柵]

5-（1） 外構[駐車場]

注意事項

①車止めポールは固定式と上下式があります。上下式の場合車止めポールが破損していると収納できないこともありますので、このような場合は車止めポールの修繕または取替えが必要です。

上下式車止めポールの破損

②車止めブロックが破損していると、駐車の際に車がブロックを乗り越え、建物やフェンス･植栽等に衝突する可能性がありますので早めに修繕してください。

車止めブロックの破損

③敷地と前面道路との段差が大きい場合、ベビーカーや車椅子がスムーズに通行できません。
このような場合は所要の手続きを行い、乗り入れブロック等で歩道の段差を解消する方法もあります。

歩道乗入ブロック

④想定外の大型車が入場したり、長年の使用で舗装が窪んだり沈下することがあります。そのような状態では車のハンドルをとられたり、車椅子等の通行に支障がありますので早めの補修が必要です。

アスファルト舗装の陥没

⑤駐車用区画ラインや出入口の停止線は消耗(摩耗)しますので3～4年で塗り替えが必要です。

⑥出入口カーブミラーの破損や汚れ、また角度が適正でなかったり、樹木で隠れていると交通事故に繋がる恐れがあります。定期的に点検してください。

⑦樹木に発生する害虫や蜂の巣は駆除しても再度発生する恐れがありますので定期的に点検してください。

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・上下式車止めポール収納部の掃除、カーブミラーの鏡表面の拭き掃除を行ってください。

・樹木の害虫駆除と樹木剪定、特に下枝剪定を実施してください。

②点検の目安

頻度 ： 年1回およびその都度

点検内容 ： 破損、路面の陥没･段差、植栽、害虫、蜂の巣、車止めポール、ミラーの汚れ

5-(2) 外構[排水設備]

注意事項

①側溝や暗渠は土砂等で詰まらないよう定期的な清掃が必要です。もし詰まった場合は保全担当者に相談してください。

側溝の詰り

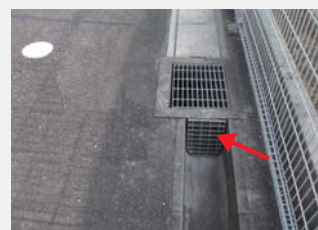
②側溝蓋の破損やガタツキは、つまずいたり転倒の恐れがありますので、早急に交換や補修が必要です。マンホールの蓋やグレーチングは、その上を通行する車両等の重量に応じたものを選定する必要があります。

マンホール蓋の割れ

③マンホール等の周囲の地盤が沈下して段差ができる場合があります。歩行者等がつまずいたり転倒の恐れがありますので早急な補修が必要です。

④雨水の側溝等が法面に急勾配で設置されている場合は、豪雨時下流の本管接続部で雨水が道路等に溢れ出る恐れがありますので注意が必要です。

急勾配な側溝

⑤暗渠やマンホールに木切れなどのゴミが詰まることがあります。暗渠の前にスクリーンを設置するとゴミ詰まりを防ぐことができます。

暗渠前のスクリーン

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ

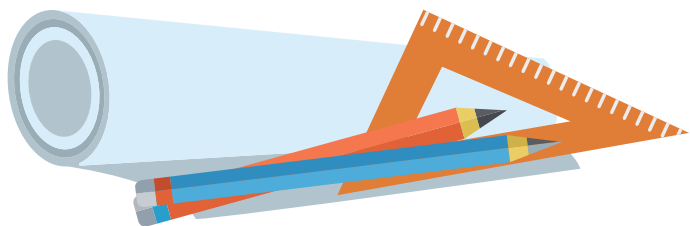
・側溝及び周囲の落ち葉などのゴミの清掃を定期的に実施してください。

・桝や暗渠の前のスクリーンのゴミは定期的に除去してください。

・側溝蓋やマンホール蓋、グレーチング等が外れたり、ガタついたりしていないか確認してください。

②点検の目安

頻度 ： 年１回、特に台風や豪雨の前後は点検が必要です。

点検内容 ： 側溝などの詰まり、蓋の破損･ガタツキ、地割れ、陥没

5-（3） 外構［建物周り］

注意事項

①建物の周りの地面に陥没しているところを発見したら安易に埋め戻さず、専門家に相談されることをお勧めします。

建物周りの陥没

②樹木が大きくなりすぎて建物や電線に接触したり、部屋の日当りが悪い場合は樹木の剪定が必要です。また、落ち葉が雨樋に詰まっていたり、隣家に影響を与えている場合も樹木を剪定する必要があります。

樹木と建物の接触

③擁壁やブロック塀にひび割れがあったり、基礎の周囲が陥没している場合は、その状況を継続して観察し、不具合が進行しているようでしたら専門家に調査を依頼してください。

ブロック塀のひび割れ

④枯木が倒れそうな場合は早急に専門業者に相談してください。また、樹木の根が排水溝や汚水桝、汚水管、インターロッキング舗装に影響している場合は、建物や利用者に支障を及ぼす恐れがありますので、専門家に調査を依頼してください。

樹木の根で変形した排水溝

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・樹木は必要以上に大きく茂らないよう剪定してください。また、落ち葉の清掃は定期的に実施してください。

・降雨時、雨水が想定外の場所に流れ込んでいないか注意してください。地面が陥没していることもあります。

・ブロック塀周辺の地盤が陥没していないか定期的に確認してください。

②点検の目安

頻度 ： 年１回、特に台風や豪雨の前後は点検が必要です。

点検内容 ： 地面の陥没、雨樋の詰まり、塀の傾き・ひび割れ、樹木の枝・枯損

5-（4）　外構［塀・柵］

注意事項

①門扉や塀、フェンス等の腐食や倒れ、破れなどがある場合は、早急に補修等を行う必要があります。早めに保全担当者に相談してください。

フェンス基礎のひび割れ

②門扉に錆が発生した場合、放置しておくと門扉が開閉し難くなったり、腐食して破損すると危険です。早めに保全担当者に相談してください。

③生垣や寄せ植え、高木等の枝が駐車場の車に接触したり、用地外に伸び、またフェンスに覆い被さって倒壊させたりすることがあります。このような場合は早急に剪定する必要があります。なお、毎年の剪定作業が出来ない場合は生垣等をフェンスに替えるのもひとつの方法です。

フェンスに覆い被さった樹木

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・門扉等の可動部分は錆が発生しないように定期的に注油してください。

・鉄部に錆が発生した場合は錆を落とし錆止め塗料を塗った上に同色の塗料で補修してください。

・生垣や寄植え、高木等の枝は定期的に剪定し、また、フェンス等に接触している場合は随時剪定してください。

②点検の目安

頻度：年1回

点検内容：破損、腐食、錆、破れ、倒れ、生垣など

Ⅲ　電気設備

6-(1) 受変電設備

受変電設備は、電力会社より受電(6.6kv)した電力を動力用(200v)、電灯用(100v)に変圧して各電気機器へ供給する設備です。変圧器や開閉器類、安全装置等で構成されています。受変電設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①構内配電線

・架空配電線および高圧ケーブルの外傷や障害物(隣接建物、樹木)が無いことを確認してください。

架線と樹木との接触

②電気室内部状況

・漏水が無いか、また、高温(40℃以上)や高湿となっていないかを確認してください。

・可燃物等の不用品を置いていないか確認してください。

・有効期限を過ぎた消火器が設置されていないか確認してください。

・電気主任技術者以外の立入ができないように『立入禁止』の標示がされているか、かつ出入り口扉の施錠がされているかを確認してください。

※電気室は倉庫ではありませんので、倉庫として使用しないよう注意してください。

電気室(配電盤)

③点検時の注意点

・電気主任技術者が年１回実施する定期検査の際は停電します。業務やOA機器、冷蔵庫等に影響が出ることがありますので、関係者への事前通知が必要です。

④点検時期について

・電気事業法が定める定期検査など、維持管理は、法的責任を持つ電気主任技術者が自らまたは直接指導して実施します。そのため電気主任技術者との保守契約が必要になります。

・停電時の対応については、電気主任技術者に連絡し対処してください。

・受変電設備は電力供給の中枢設備です。電気主任技術者の点検で指摘された改修箇所は早急に改修されることをお勧めします。

※特に高圧区分開閉器(ＰＡＳ)と高圧ケーブルについては取替えに時間と費用がかかりますので早めに改修の計画を立ててください。

電気室(配電盤)

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・毎月もしくは隔月毎に電気主任技術者の点検が行われますので、特に日常手入れは必要ありません。

②点検の目安

頻度：月１回

点検内容：電気室内の可燃物等の有無、漏水、温度、湿度

6-(2) 非常用発電設備

非常用発電設備は、停電した場合、自動的に起動して防災機器や重要機器に電力を供給する電源設備で、エンジンや発電機、起動盤等で構成されています。非常用発電設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①保守点検

・保守運転が月１回実施されているか確認してください。

②発電機室内部状況

・燃焼空気確保のため発電機室の換気口周辺に障害物が無いか確認してください。

・発電機室の内部状況は6-(1)受変電設備の頁の「② 電気室内部状況」と同様です。

※発電機室は倉庫ではありませんので、倉庫として使用しないよう注意してください。

発電機本体

③管理について

・自動起動盤の「自動／手動」切替スイッチは、停電時に自動的に起動するよう平常時は常に「自動」にしておいてください。

・燃料は運転に必要な量があるか確認をしておいてください。

・機器異常時には監視装置に警報が表示されます。至急、電気主任技術者に連絡し対処してください。

自動起動盤

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・毎月もしくは隔月毎に電気主任技術者の点検が行われますので、特に日常の手入れは必要ありません。

②点検の目安

頻度 ： 月１回

点検内容 ： 発電機室内の可燃物等の有無、漏水、温度、湿度

6-（3）｜蓄電池設備

蓄電池設備は、停電した場合、自動的に切替り防災機器に電力を供給する直流電源設備で蓄電池や整流器、充電器等で構成されています。
蓄電池設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①保守点検
・蓄電池室が常時施錠されているか確認してください。
・電解液が適量であるか確認してください。
・電池は耐用年数内にあるか確認してください。
（鉛蓄電池5～7年、アルカリ蓄電池12～15年）

蓄電池本体

整流器・充電器盤

②管理について
・蓄電池室の換気、清掃を行うようにしてください。
・自動充電となっているか確認してください。
・機器異常時には監視装置に警報が表示されます。至急、電気主任技術者に連絡し対処して下さい。
※蓄電池室は倉庫ではありませんので、倉庫として使用しないよう注意してください。

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・毎月もしくは隔月毎に電気主任技術者の点検が行われますので、特に日常の手入れは必要ありません。

②点検の目安
頻度 ： 月１回
点検内容 ： 蓄電池室内の可燃物等の有無、漏水、温度、湿度

6-(4)｜太陽光発電設備

太陽光発電設備は、太陽光のエネルギーで電気を起し電力を供給する装置です。太陽電池モジュールやパワーコンディショナー等の機器で構成されています。太陽光発電設備の注意事項は下記の通りです。

注意事項

①保守点検

・太陽電池モジュールの架台取付部や架台の組立ボルト･ナット等の緩みがないか確認してください。

・モニターの発電量や電圧、気温等正常に表示されているか確認してください。

・パワーコンディショナー内フィルターの目詰まりがないか確認してください。

太陽電池モジュール

②管理について

・パワーコンディショナーのフィルターに目詰まりが発生すると、発電量の低下や発電停止となりますので、定期的にフィルターの清掃をしてください。

・太陽電池モジュール表面に汚れがある場合は、水と柔らかい布かスポンジ等で清掃してください。

・太陽電池モジュール表面の色調が設置後の経年等により変化することがありますが、発電性能には影響なく製品の異常でもありません。

・パワーコンディショナーのフィルター清掃や配線ケーブル等充電部の取り扱いは、専門業者へ依頼をしてください。

・最近、雷による被害が多発しています。設備保護のために避雷器（ＳＰＤ）の設置をお勧めします。

パワーコンディショナー

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・毎月もしくは隔月毎に電気主任技術者の点検が行われますので、特に日常の手入れは必要ありません。

②点検の目安

頻度：月１回

点検内容：太陽電池モジュール表面の汚れの有無

パワーコンディショナー換気口の埃による目詰まり

6-（5） 動力設備

動力設備は、空調機や衛生動力機器へ電力を供給し運転や停止をさせる設備です。
動力設備の注意事項は下記の通りです。

注意事項

①保守点検
・動力盤内のケーブル端子に熱による変色や焦げた臭い等の異常が無いか確認してください。
・ポンプやモーターに異常音や異常温度、焦げ臭い等の異常が無いか確認してください。
・動力盤のランプ切れやブザー不鳴動が無いか確認してください。

動力盤（外観）

②管理について
・動力盤内の端子は過負荷やケーブル接続端子の緩みにより端子が焼損する恐れがあります。定期点検時に接続端子の増締めを行ってください。
・モーターに異常音や過熱、焦げた臭い等の異常がある時は、過負荷や欠相が考えられますので、モーターを停止して専門業者に調査を依頼してください。
※機械室は倉庫ではありませんので、倉庫として使用しないよう注意してください。

動力盤（内部）

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・毎月もしくは隔月毎に電気主任技術者の点検が行われますので、特に日常の手入れは必要ありません。

②点検の目安
頻度 ： 月２回程度
点検内容 ： 機械室内の可燃物等の有無
ポンプやモーターの異常音や過熱、異臭等
電流計や電圧計の作動状況
表示ランプの球切れ

6-（6） 照明設備

照明設備は、部屋の用途や作業内容、演出効果などに応じた各種ランプ･灯具を配置し、必要な照度を得るための設備です。照明設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①保守点検

・電球のちらつきや黒ずみがないか確認してください。

・電球及び灯具に著しい粉塵の付着や汚れがないか確認してください。

・蛍光灯器具の場合、安定器の異常音や器具が高温になっていないか確認してください。

ランプの黒ずみ

②管理について

・ランプに異常な振動や衝撃を与えないでください。

・照明器具はランプ点灯時間や汚れによって効率が低下します。定期的にランプの清掃、交換をして下さい。

・ランプの交換及び器具の清掃をする場合は、感電を避けるため必ず電源を切ってから行ってください。

・蛍光灯器具の安定器に異常音や温度異常があった時はブレーカーを切り、専門業者に修繕を依頼してください。

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・照明器具の傘やガードの埃の清掃を行ってください。

②点検の目安

頻度 ： 月２回程度

点検内容 ： 電球のちらつき、黒ずみの有無
器具からの異常音や振動音の有無

6-（7） コンセント設備

コンセント設備は、100Ｖの家庭用電化製品に接続するための差し込み口です。家庭用電化製品（テレビ、冷蔵庫、パソコン等）にプラグを経由して電気が供給され、許容以上の負荷がかかると自動的に分電盤内のブレーカーにより遮断されるようになっています。コンセント設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①保守点検

・特定のコンセント回路に負荷が集中していないか確認してください。

・コンセントからたこ足配線になっていないか確認してください。

・配線が家具等で圧迫されるとショートしたり、過熱する恐れがあり危険です。配線の状況を確認してください。

・アースの必要な機器には、接地端子付コンセントを使用してください。

・コンセントが被水したり、湿気を帯びると漏電の恐れがあり危険ですので、コンセント付近での水の使用は避けてください。

たこ足配線

配線の束ね

②管理について

・長期間差し込んだプラグは粉塵や湿気による埃の付着で漏電し、過熱焼損（トラッキング現象）する危険がありますので、定期的に取り外し清掃してください。

・長期間使用しない場合は節電や漏電防止のためコンセントからプラグを抜いてください。

・接地（アース）が的確にとられていないと、感電や焼損の恐れがあります。接地端子に確実に接続してください。

家具による配線の圧迫

過熱焼損
（トラッキング現象）

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

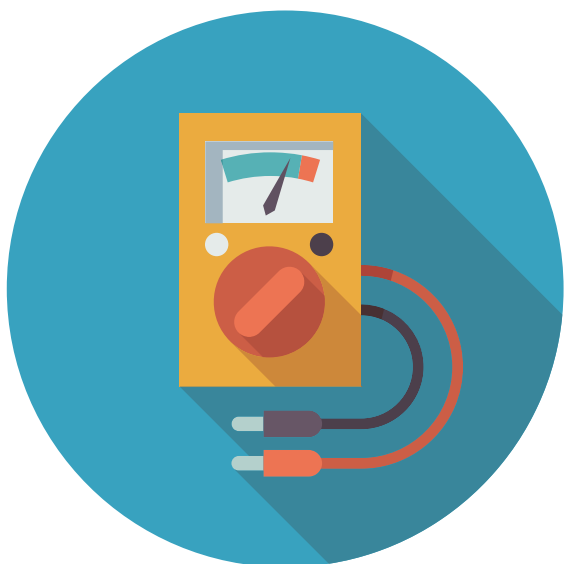
・コンセント廻りの埃の清掃を行ってください。

・コンセントのプラグの整理、配線の整理を行ってください。

②点検の目安

頻度：月２回程度

点検内容：たこ足配線の有無
コンセントの埃の付着
コンセントや差し込み等の破損

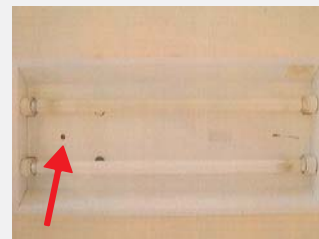
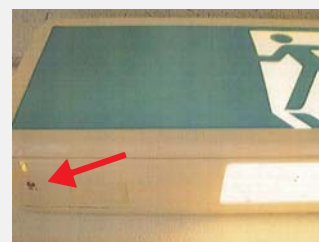
6-（8） 防災設備

防災設備は、火災発生時等の緊急時に感知通報し避難誘導を行う設備です。非常照明や誘導灯、自動火災報知設備、非常放送設備、非常用発電機及び蓄電池設備などがあります。
防災設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①保守点検

・非常照明や誘導灯ランプのちらつき、球切れがないか確認をしてください。
・火災報知受信機や防災アンプの表示灯は点灯しているか確認をしてください。
・火災報知受信機や防災アンプのスイッチは正常時の状態か確認をしてください。
・防火扉や防火シャッターの可動範囲に、その動きを妨げる物品などが無いか確認してください。
・非常用発電機と蓄電池設備はそれぞれの項に準じます。

②管理について

・建築基準法や消防法が定める定期の調査や点検などは法的資格を持つ建築士や消防設備士等が実施します。そのための保守契約が必要になります。
その結果、不良箇所の指摘があれば専門業者に早めに修繕の依頼をしてください。
・最近、雷による主要機器への被害が多数発生しています。通信機器用避雷器（ＳＰＤ）の設置をお勧めします。

非常照明のバッテリー
交換時期表示ランプ

誘導灯のバッテリー
交換時期表示ランプ

火災報知機受信機

感知器

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・非常照明、誘導灯の傘やガードの埃の清掃を行ってください。

・自動火災報知設備、非常放送設備、非常用発電機及び蓄電池設備については保守点検契約業者の定期点検が行われますので、特に日常の手入れは必要ありません。

②点検の目安

頻度 ： 毎日

点検内容 ： 非常照明や誘導灯ランプのちらつき、球切れ
火報受信機及び防災アンプの表示灯の球切れ
防火扉及び防火シャッターの開閉に支障となる物品の有無

Ⅳ　給排水衛生設備

7-(1) 給水設備

給水設備の給水方式には主に次の4つの方式があります。

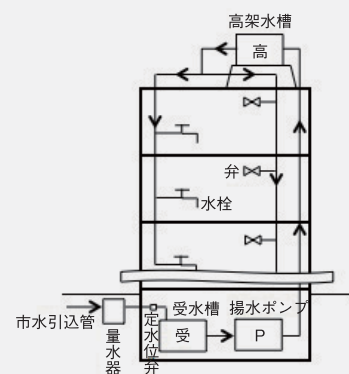
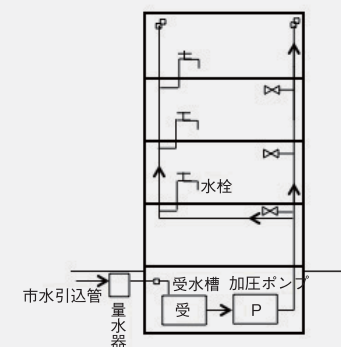
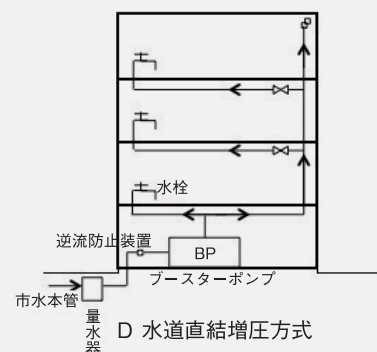
A 水道直結直圧方式
　2階建以下の建物で、市水本管の圧力のみで給水する方式。
　(適応要件に適合すれば、3階建てまで可能)

B 高置水槽方式

B 高置水槽方式
　市水本管より一度受水槽に貯水し、高所に設置した高置水槽にポンプで揚水し重力で給水する方式。

C ポンプ圧送給水方式

C ポンプ圧送給水方式
　高置水槽を設置せず、ポンプの圧力で給水する方式。

D 水道直結増圧方式
　受水槽を設置せず、市水引込管にブースターポンプを接続し給水する方式。

D 水道直結増圧方式

注意事項

①水質と水量の管理
- 受水槽や高置水槽のある建物では年１回以上の清掃と水質検査を実施してください。
- 水道局から提示される使用水量が通常と比べて多い傾向が続く時は、その原因を調査してください。見えないところで漏水している可能性があります。

高置水槽

②水槽の管理
- 水槽室の管理
　受水槽やポンプが設置されている機械室はいつも清潔に保つ必要があります。特に不用品等の倉庫として使用しないよう注意してください。
- 水槽の施錠
　受水槽や高置水槽の点検蓋は異物の侵入や投入、強風による飛散を防ぐため、常時必ず施錠してください。

受水槽

・長期の不使用
夏期休暇のように長期間にわたり水を使わなかった場合、残留塩素が水槽内でなくなり、雑菌が繁殖している可能性があります。このような場合は受水槽の水の入替えを行ってください。

・水槽からの漏水
水槽のパネル接続部パッキンの劣化等により漏水が発生することがあります。定期的に点検を実施してください。

ポンプ

③警報の管理
・水槽の満水・減水等の警報が出た場合は状況を確認し、減水の場合は下記「④断水の対応」を参考に処理してください。また、満水の場合は水槽への給水配管のバルブを閉じ、水槽からオーバーする水を止めてください。

ブースターポンプ

④断水の対応
・受水槽の異常
定水位弁にゴミ等が詰まり市水が供給されない場合がありますので、弁の清掃を実施してください。

・高置水槽の異常
ポンプによる揚水ができず高置水槽に水が供給されない場合があります。高置水槽電極棒に異常がないか、ポンプが正常に運転しているか確認してください。

・ポンプの異常
ポンプの電源ブレーカーが遮断していることが考えられますので、制御盤を確認してください。

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・水槽やその周辺及び配管等は清潔に保ち、汚染の原因となる物は置かないでください。また、水槽本体等に汚れがある場合は清掃してください。

②点検の目安
頻度 ： 月１回
点検内容 ： 外観、異常音、赤水、水漏れ、腐食、結露等

7-(2)｜排水設備

排水設備は、建物内の排水を公共下水道等に排出するための排水管と排水を円滑に行うための通気管から構成されています。また、各種の衛生器具には必ずトラップという装置が設置されています。トラップは排水管内の悪臭のある不衛生な空気と室内の空気とを封水により遮断するとともに、害虫の侵入を防止する重要な働きをしています。排水設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①トラップ封水の管理

衛生器具を長期間使用しないと排水口から悪臭が発生することがあります。このような場合は、トラップの封水が蒸発していることが考えられますのでトラップに注水してください。

洗面器のトラップ

②排水管の管理

下記のような物は排水管に流さないで下さい。詰まりや漏水の原因になります。

※調理用の油や油脂類、可燃性･引火性の石油類、有機溶剤、糸やひも状の繊維、紙おむつ、60℃以上の熱湯（配管材質がビニール管の場合）

③排水槽の管理

年に1回以上の槽の清掃及びポンプの清掃、点検を実施してください。

④グリストラップ類の清掃

トラップ類の詰まりは排水不良の原因となるだけでなく、水質汚濁等公害の原因となりますので、定期的に必ず清掃を実施してください。

グリストラップ

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

･ポンプや配管に漏水等の異常がないか、また、ポンプ運転時に異常音や振動がないか確認してください。

･排水槽やグリストラップは定期的に清掃してください。

②点検の目安

頻度 ： 1回

点検内容 ： 外観、異常音、赤水、水漏れ、腐食、結露等

7-(3) 衛生設備

衛生設備とは、水や湯を利用するための設備をいい、各種水栓や手洗い器、便器等が該当します。
衛生設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①消耗品の取替
水栓のパッキン等は消耗品です。水が完全に止まらなくなったり漏水の場合は交換してください。パッキン等の消耗品類は一式常備しておくと便利です。

②自動水栓･シャワートイレの管理
自動水栓･シャワートイレ等は電気を利用しており、必要以外の場所に水を掛けると漏電による感電の恐れがあります。『取扱説明書』で必ず確認して管理してください。また、自動水栓は乾電池式の物もありますので、電源の確認を定期的に実施してください。

洗面器自動水洗

③大便器の詰まり
ラバーカップを用いて清掃してください。また、大便器の中には決められた物以外は絶対に流さないでください。

大便器

④水栓の水が止まらない
水栓を強く閉めすぎるとパッキンに傷がつき、止水機能が低下します。水栓を強く閉めたりせず、通常２～３回軽く開閉して水を流し閉めると止まります。これでも止まらない場合はパッキンを交換してください。

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
･清掃用の洗剤は中性洗剤を使用してください。塩素系洗剤は配管の腐食に繋がります。

②点検の目安
頻度 ： 月１回
点検内容 ： 外観、破損、設置状態、水漏れ

7-(4) ｜ ガス設備

ガス設備は、各地域のガス供給会社の規定に基づいて管理する必要があります。ガス設備の管理は安全を第一とし、使用される器具類・ホース等は燃焼による高温のため、一般的に長期間の使用は期待できない場合が多く、日常の点検を怠らぬよう注意しなければなりません。ガス設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①ガス給湯器の取扱

・お湯でやけどをしないように、給湯温度を確認してから使用してください。

・給湯時は換気を十分に行ない、湯気や燃焼ガスなどが滞留しないように注意してください。

ガス給湯器

②ガスメーター

・コンピューターを搭載したマイコンメーターは日常の使用状況を記憶し、異常な状態になればメーター内の遮断弁を閉じメーター表面に赤いランプを点灯表示します。ランプが点灯表示した場合は、すべてのガス栓を閉じ、『取扱説明書』に従い復旧してください。

ガスメーター

元栓

③安全管理

・ガスはその種類に応じて空気とある一定の混合比になると爆発の恐れがあります。少しでもガス臭を感じたら、直ちにガスの元栓を閉じてガス供給会社へ連絡し点検を受けてください。

④ホースの点検

・ガス器具との接続に用いるホース類が傷んでいないか時々点検してください。

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・ガス漏れ等の異常を感知した場合はガスの元栓を閉めて、ガス会社に連絡して対処してください。

②点検の目安

頻度 ： ３年に１回程度

点検内容 ： 配管漏洩試験（ガス供給会社に義務付けられています。）

7-(5) 消火設備

消火設備とは、火災の消火を行うための設備で、初期消火用の消火器及び屋内消火栓と、火災を自動的に消火するスプリンクラー設備等があります。消火設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

A.消火器

①消火器が必要な場所に配置されているかを確認してください。
②消火剤の有効期限を確認し、期限が切れている場合は速やかに交換してください。

B.屋内消火栓

①ポンプへの電源が供給されているか確認してください。
②屋内消火栓の前面に物が置かれていないか確認してください。

屋内消火栓前の障害物

C.スプリンクラー設備

①アラーム制御弁が開いているか確認してください。
②ポンプへの電源が供給されているか確認してください。
③スプリンクラーヘッドの周囲に家具や吊り物等の散水障害が無いか確認が必要です。もし障害物があれば移動させてください。

スプリンクラーアラーム制御弁

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃
・法で定められた定期的な点検及び検査を有資格者に依頼し実施してください。

②点検の目安
頻度:6ヶ月毎
点検内容:外観、機能点検

V　空気調和設備

8-(1)　中央熱源方式の空気調和設備

8-(2)　個別分散方式の空気調和設備

8-(3)　換気設備

8-(1) 中央熱源方式の空気調和設備

中央熱源方式の空気調和設備は、冷凍機やボイラーなどの熱源を１箇所に集中して設置し、建物の必要な箇所に熱源で得られたエネルギーを水や空気を熱媒にして搬送する方式です。比較的規模の大きい建物で採用されています。中央熱源方式の空気調和設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①設備のシステムや運転方法が複雑なため資格や専門知識を持った管理者が必要です。

冷温水機

②空調機やファンコイルユニットには塵埃除去の目的でフィルターが設けられています。フィルターは清掃または取替を定期的に実施する必要があります。また、ドレンパン(露受け皿)の排水口に埃が詰まると溢水事故が起きることがありますので定期的な点検･清掃が必要です。

空調機

日常の手入れ､清掃

①日常の手入れ､清掃

･機器により有資格者による運転及び法で定められた定期的な点検･検査を実施しなければなりません。

･定期的にフィルターやドレンパンを清掃してください。

②点検の目安

頻度 ： ３～６ヶ月毎

点検内容 ： フィルターやドレンパンの詰まり

8-（2） 個別分散方式の空気調和設備

個別分散方式の空気調和設備は、空調機を部屋あるいは階毎に分散して設置する方式です。主としてパッケージ型空調機（空冷ヒートポンプ空調機等）を用います。個別分散方式の空気調和設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①パッケージ型空調機の屋外機は大気と熱交換を行う装置です。屋外機の周辺に物を置いて空気の流通を妨げたり、コイル部分が目詰まりすると、空調機が停止したり機能が低下する場合があります。

空調機（室外機）

②パッケージ型空調機の室内機には塵埃除去の目的でフィルターが設けられています。清掃または取替を定期的に実施してください。また、ドレンパン（露受け皿）の排水口に埃が詰まると溢水事故が起きますので定期的な点検・清掃が必要です。

空調機（室内機）

日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・空調機の定期的な点検・整備を有資格者に依頼し実施する必要があります。

・定期的にフィルターやドレンパンを清掃してください。

②点検の目安

頻度 ： 3～6ヶ月毎

点検内容 ： フィルターやドレンパンの詰まり

8-(3) 換気設備

換気設備は、室内の清浄な環境を維持する目的で、新鮮な空気を室内に供給したり、燃焼ガスや臭気などを排出するために設けられており、給気ファン、排気ファン及びダクトで構成されています。換気設備についての注意事項は下記の通りです。

注意事項

①厨房などガス器具を使用する部屋は、必ず換気をしなければなりません。

換気用フード

②厨房のグリスフィルターやダクトは、油分がたまり、埃が付着すると調理の火が燃え移って火災の原因になることもありますので、定期的に清掃を行ってください。

厨房グリスフィルター

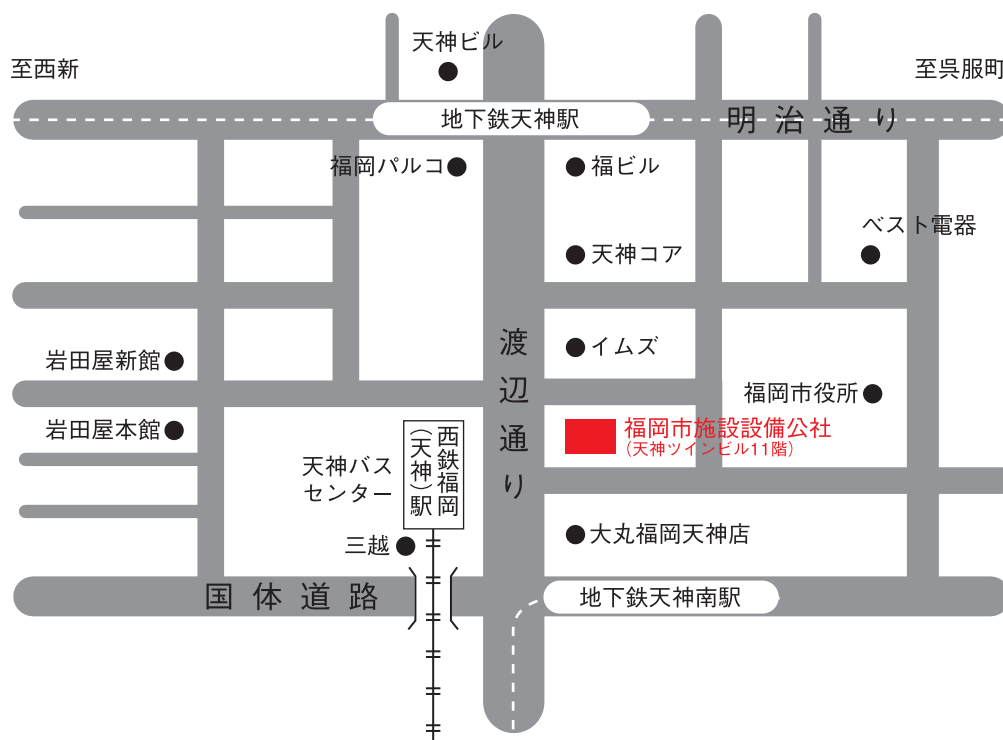
日常の手入れ、清掃

①日常の手入れ、清掃

・厨房のグリスフィルターや給排気用フィルターは、定期的に清掃を実施してください。

②点検の目安

頻度：１～３ヶ月に１回

点検内容：グリスフィルターや給排気フィルターの詰まり、送風機異常音

保守点検の手引き

公益財団法人 **福岡市施設整備公社**

〒810-0001　福岡市中央区天神1-6-8(天神ツインビル11階)
TEL 092-738-7220　FAX 092-738-7230
Email seibicop@circus.ocn.ne.jp

発行　公益財団法人　福岡市施設整備公社　平成27年3月31日